

ÅRSREDOVISNING

Brf Thomander 24

Org nr 716407-0182

RÄKENSKAPSÅRET

2015-01-01 - 2015-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Thomander 24 (716407-0182) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31,

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1906/07 på fastigheten Thomander 24 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Sandgatan 10-12 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	TotalYta m ²
1	14	
2	8	
3	3	
4	3	
5	2	
6	1	
	31	2 492

Lokaler, hyresrätt	1	190
--------------------	---	-----

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2015

Fredrik von Gerber	ordförande
Mikael Argelius	kassör
Marianne Öhman	styrelseledamot
Dag Ursing	styrelseledamot
Christer Jonsson	styrelseledamot
Erik Schultz-Eklund	styrelsesuppleant
Hannah Andersson	styrelsesuppleant

Valberedningen har bestått av
Ulf Zander och Ella Valknine

Av föreningen valda revisorer har varit

Maria Wulff	extern revisor
Wilhelm Tagaeus	revisorssuppleant

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantörer</i>	<i>Avtalstyp</i>
GEAB	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Comhem	kabel-TV
Comhem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	underhållsplansavtal

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens enda hyresrätt har under året omvandlats till bostadsrätt och sålts.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av radiatorventiler samt installation av termostater i samtliga lägenheter, hyreslokal samt gemensamma utrymmen
- Byte av stamventiler på värmesystemet samt injustering av dessa.
- Tak och fasad skall renoveras under 2016.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	1 602	1 668	1 636	1 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	-403	75	108	-71
Eget kapital, tkr	5 881	2 084	2 009	1 901
Taxeringsvärde, tkr	34 592	34 592	34 592	30 437
-varav byggnad, tkr	19 060	19 060	19 060	18 105
Soliditet	57%	31%	30%	29%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder*	568	568	568	568
Hyresintäkt lokal/m ² lokalyta	773	773	773	771
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 682	1 693	1 838	1 848
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	12%	14%	15%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	39	39	39	34
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	170	37	0	61
Avskrivning/m ² byggnadsyta	63	63	73	75

- * Elavgift betalas separat
- * Avskrivningarna för tidigare år har ej omräknats till följd av övergång till K3 regelverk.

Medlemsinformation

Under året har 7 (5) bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39 (40). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	675 213
Årets resultat	-403 437
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-103 776
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	455 326
Summa till stämmans förfogande	623 326

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	623 326
-------------------------	---------



RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 602 383	1 667 960
Övriga rörelseintäkter		47 081	1 557
Summa rörelseintäkter		1 649 464	1 669 517
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 185 318	-1 196 512
Underhåll enligt plan		-455 326	-98 923
Övriga externa kostnader	3	-187 401	-30 149
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-170 226	-170 226
Summa rörelsekostnader		-1 998 271	-1 495 810
Rörelseresultat		-348 807	173 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		50	403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 680	-99 126
Summa finansiella poster		-54 630	-98 723
Resultat efter finansiella poster		-403 437	74 984
Årets resultat		-403 437	74 984

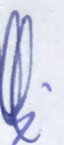
Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-403 437	74 984
Reservering till fond för yttre underhåll	-103 776	-103 776
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	455 326	98 923
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-51 887	70 131

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 144 667	5 314 893
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 144 667	5 314 893
Summa anläggningstillgångar		5 144 667	5 314 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 706	0
Aktuell skattefordran		2 903	3 761
Övriga fordringar		253	203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	104 013	77 581
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		114 875	81 545
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	5 144 710	1 250 622
<i>Summa kassa och bank</i>		5 144 710	1 250 622
Summa omsättningstillgångar		5 259 585	1 332 167
SUMMA TILLGÅNGAR		10 404 251	6 647 060



BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 255 308	1 054 935
Fond för yttre underhåll		1 883	353 433
Summa bundet eget kapital		5 257 191	1 408 368
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 026 763	600 229
Årets resultat		-403 437	74 984
Summa fritt eget kapital		623 326	675 213
Summa eget kapital		5 880 517	2 083 581
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 165 692	4 192 216
Summa långfristiga skulder		4 165 692	4 192 216
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 524	26 524
Leverantörsskulder		43 239	36 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	288 279	307 830
Summa kortfristiga skulder		358 042	371 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 404 251	6 647 060

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckning	10	4 730 000	4 730 000
----------------------	----	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Före räkenskapsåret 2014 tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3). Jämförbarheten med redovisning från räkenskapsår tidigare än 2014 kan därför vara bristande, till exempel i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen. Bostadsrättsföreningen är enligt årsredovisningslagens definitioner ett mindre företag.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för för föreningens byggnad har vid årets slut bedömts vara 40 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,20% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

I föregående års årsredovisning redovisades kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning som övriga externa kostnader. I årsredovisningen för 2015 har kostnader för teknisk och ekonomisk förvaltning redovisats som driftskostnader i resultaträkningen, dessutom har 2014 års siffror omklassificerats enligt denna nya klassificering.

NOTER

1 Nettoomsättning	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	23 000	70 536
Hysesintäkter lokaler	146 952	146 952
Årsavgifter bostäder	1 340 054	1 330 812
Intäkter pant, överlåtelse	445	1 102
El-avgifter	91 932	118 558
Summa nettoomsättning	1 602 383	1 667 960

2 Driftskostnader	2015	2014
Löpande underhåll	139 267	137 451
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	0	670
Snöröjning	0	260
El	116 997	125 539
Uppvärmning	468 644	518 848
Vatten, avlopp	54 419	63 945
Renhållning, sophämtning	82 171	72 188
Kabel-TV, internet	22 756	22 756
Fastighetsförsäkringspremier	15 364	45 557
Fastighetsskatt	58 939	58 081
Förvaltningsavtal	226 761	151 217
Summa drift	1 185 318	1 196 512

3 Övriga externa kostnader	2015	2014
Kontorsmaterial, tele, porto	61	78
Externt revisionsarvode	15 000	17 500
Underhållsplan, vicevärd- och mäklararvode	146 000	0
Kostnader pant, överlåtelse	2 518	0
Övriga förvaltningskostnader	14 143	7 731
Medlemsavgifter	9 680	4 840
Summa övriga externa kostnader	187 401	30 149

4 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2055	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1936	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående Anskaffningsvärde byggnader	7 732 650	7 732 650
Anskaffningsvärde mark	676 000	676 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 408 650	8 408 650
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 093 757	-2 923 531
Årets avskrivningar	-170 226	-170 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 263 983	-3 093 757
Redovisat värde	5 144 667	5 314 893
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	860 000	860 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	932 000	932 000
Summa taxeringsvärde	34 592 000	34 592 000
Fastighetsbeteckning	Thomander 24	

5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	43 178	15 364
Förutbetald kabel-tv	5 692	5 689
Förutbetald förvaltnavt	12 991	0
Övriga interimfordringar	42 152	56 528
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 013	77 581

6 Kassa och bank	2015-12-31	2014-12-31
Transaktionskonto bank	4 890 689	996 601
Handelsbanken	254 021	254 021
Summa kassa och bank	5 144 710	1 250 622

7 Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 003 618	84 761	353 433	600 229	74 984	2 117 025
Resultatdisposition enligt förenings- stämman				74 984	-74 984	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar			103 776	-103 776		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-455 326	455 326		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	27 640	4 139 289				4 166 929
Årets resultat					-403 437	-403 437
Belopp vid årets utgång	1 031 258	4 224 050	1 883	1 026 763	-403 437	5 880 517

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

8 Skulder till kreditinstitut

2015-12-31 2014-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek 954526	1,20%	2016-03-02	0	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek 75006	1,20%	2016-12-30	6 872	666 520	673 392
Stadshypotek 930128	1,10%	2016-01-04	19 652	1 925 696	1 945 348
			26 524	4 192 216	4 218 740
Nästa års amortering beräknas uppgå till				26 524	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 165 692	4 192 216
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,15%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				106 096	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				4 059 596	

9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

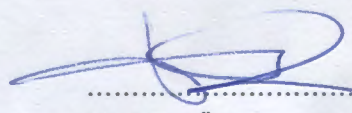
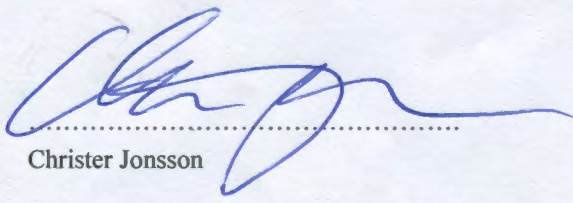
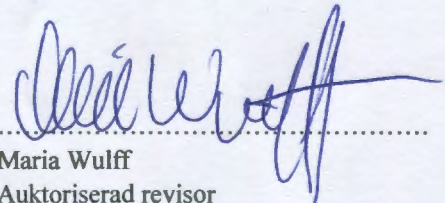
2015-12-31 2014-12-31

Upplupen el	8 410	8 558
Upplupen värme	109 575	126 221
Förutbetalda månavgifter/hyror	160 498	146 629
Upplupna räntekostnader	6 671	11 422
Beräknat arvode för revision	3 125	15 000
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	288 279	307 830

10 Fastighetsinteckning

2015-12-31 2014-12-31

Uttagna pantbrev i fastighet	4 730 000	4 730 000
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	4 730 000	4 730 000

Lund 12 / 5 2016.
.....
Fredrik von Gerber
.....
Marianne Öhman
.....
Dag Ursing
.....
Mikael Argelius
.....
Christer JonssonMin revisionsberättelse har avgivits den 23 / 5 2016.
.....
Maria Wulff
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Thomander 24
Org.nr. 716407-0182

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thomander 24 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Thomander 24 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

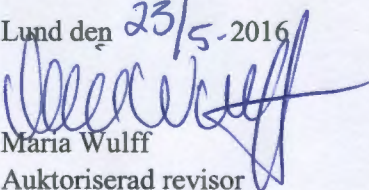
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 23/5-2016

Maria Wulff
Auktoriserad revisor